



Maßnahmen zur Ortsentwicklung - Sport- und Freizeitgelände Ost

28.07.2022



Hintergrund zum Projekt:

- Finanzielle Situation der Gemeinde
- Haushaltskonsolidierung
- Neubau gemeindlicher Bauhof

Ziel des Projekt:

- strukturelle & nachhaltige Verbesserung Ergebnishaushalt
- Möglichkeiten von Synergien durch strategische Verlagerung
- Schaffung von gewerblich nutzbaren Flächen
- Schaffung von Wohnraum

Maßnahmen zur Ortsentwicklung



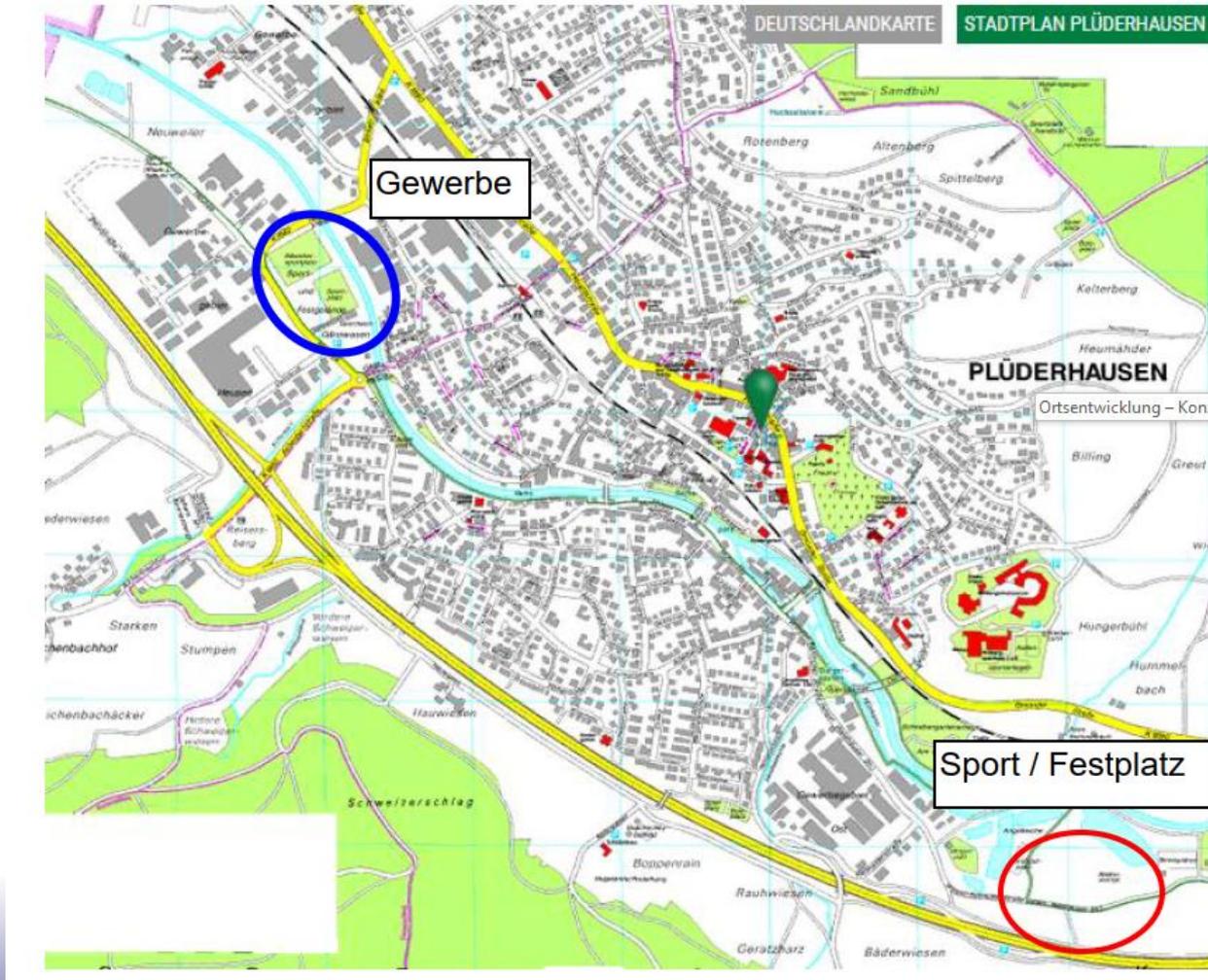
- Berücksichtigung Bebauungsplan Sport- und Freizeitgelände Ost



Maßnahmen zur Ortsentwicklung



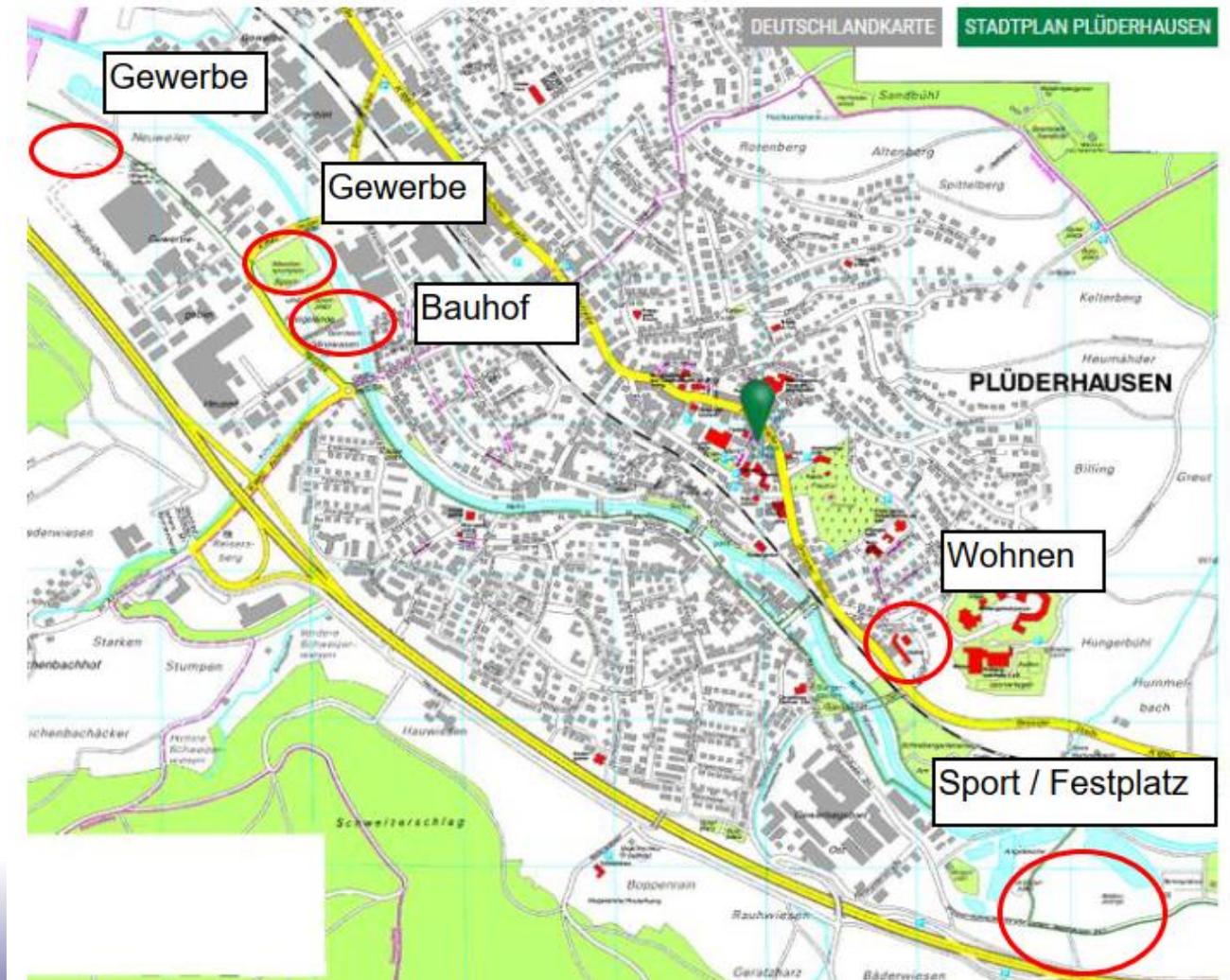
- Berücksichtigung Bebauungsplan Sport- und Freizeitgelände Ost



Maßnahmen zur Ortsentwicklung



- Berücksichtigung Bebauungsplan Sport- und Freizeitgelände Ost



Berücksichtigung nachfolgender Bausteine:

- 1. Sportplätze / Vereinsheim / Festgelände**
- 2. Flächen für Gewerbe**
- 3. Kommunale Einrichtung bspw. Gemeindebauhof**
- 4. Flächen für Wohnen bspw. Kantstraße**

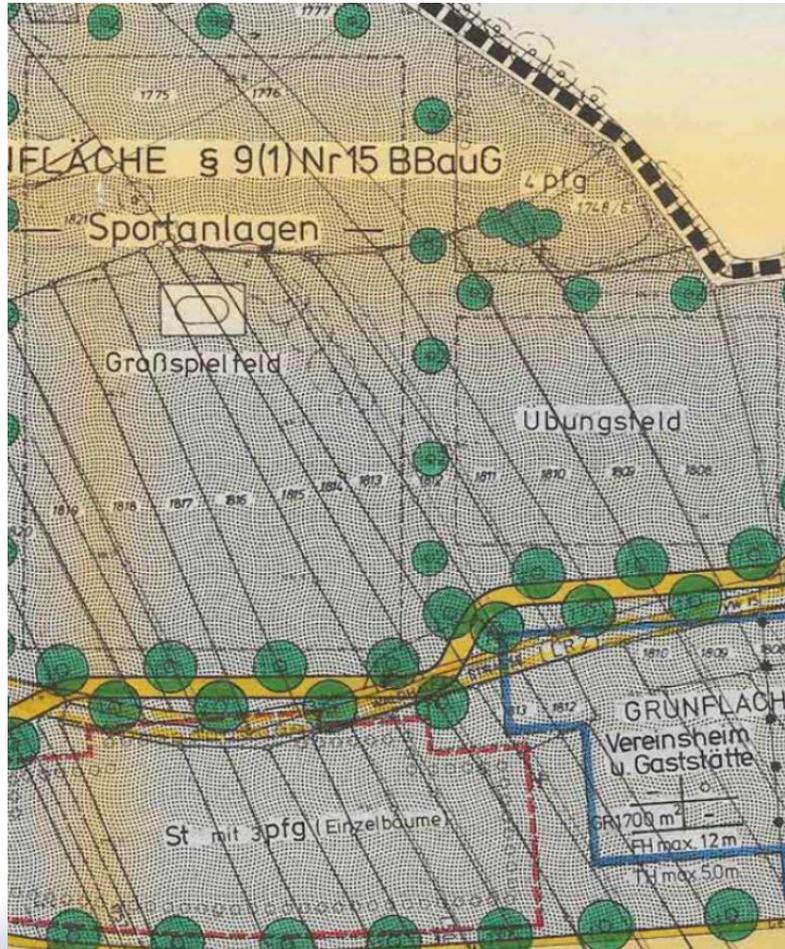


Hinweis → grobe Prognose der Kosten

1. Sportplätze / Vereinsheim / Festgelände



- Neubau Allwettersportplatz / Sportplatz im Sport- und Freizeitgelände Ost



Kosten Grunderwerb:
ca. 35.000 m² noch privat

= 1,0 Mio. €

Baukosten:

Allwettersportplatz &
Sportplatz

= 2,45 Mio. €

= 0,75 Mio. € (Zuschuss)

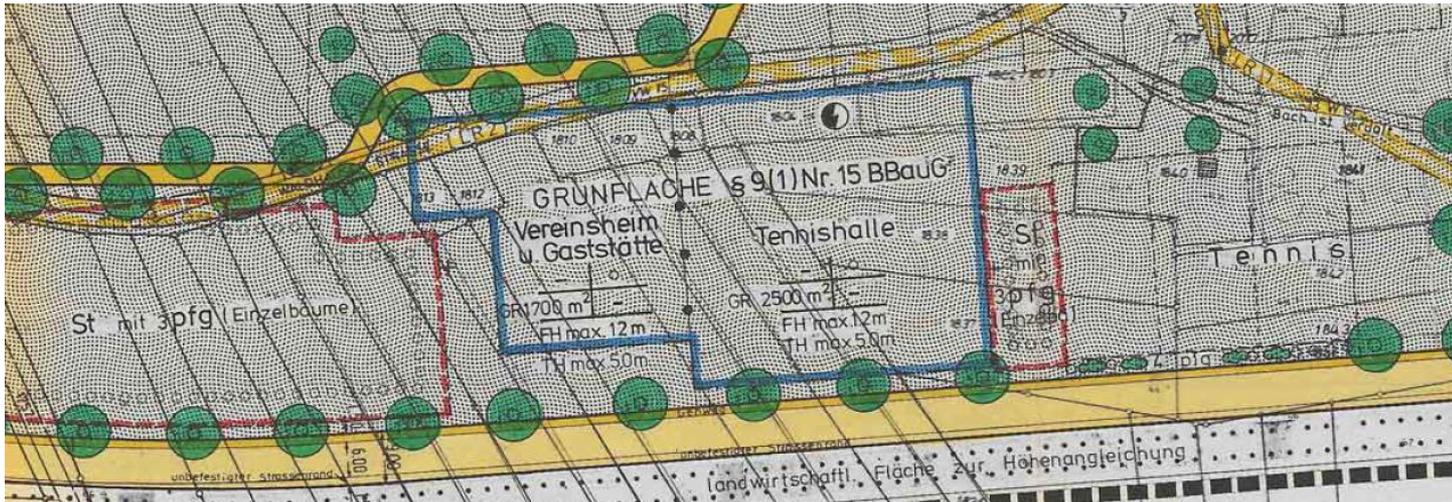
Allgemein (Bplan, Gutachten)

= 0,15 Mio. €

1. Sportplätze / Vereinsheim / Festgelände



- Neubau Festgelände inkl. Kalthalle im Sport- und Freizeitgelände Ost



Baukosten:

Vereinsheim / Lagerhalle / Festgelände

- Außenanlagen

- Parken

= 3,6 Mio. €

Retentionsbecken

= 0,28 Mio. €

Äußere Erschließung

- Gehweg / Bel. / Entw.

= 0,7 Mio. €

2. Flächen für Gewerbe - Szenario 1



- Verkauf Gesamtfläche „Gänswasen“ als Bauplatz



Gesamtfläche
= ca. 34.500 m²
davon ca. 27.500 m²
baulich nutzbar
- Gewässerrandstreifen
- Erschließung

Verkauf 230 €/m²
= 6,3 Mio. €

Rückbaukosten
= 0,25 Mio. €

2. Flächen für Gewerbe - Szenario 2



- Verkauf Teilfläche „Gänswasen“ als Bauplatz



Gesamtfläche
= ca. 25.000 m²
davon ca. 20.000 m²
baulich nutzbar
- Gewässerrandstreifen
- Erschließung

Verkauf 230 €/m²
= 4,6 Mio. €

Rückbaukosten
= 0,25 Mio. €

2. Flächen für Gewerbe - Szenario 2



- Verkauf gewerbliche Bauplätze „Heusee II“



6.263 m² + Nebenflächen

Einnahmen = 1,28 Mio. €

→ Aktuell reserviert für
kommunale Maßnahme
(bspw. Bauhof)

Reservierte Fläche für Bauhof:				
Flst. 1310/14	Bauplatz	2.620 m ²	200 €	524.000 €
Flst. 1310/15	Gehölzfläche	141 m ²	25 €	3.525 €
Flst. 1310/16	Bauplatz	3.643 m ²	200 €	728.600 €
Flst. 1310/17	Gehölzfläche	1.050 m ²	25 €	26.250 €
	Summe			1.282.375 €

3. Kommunale Einrichtung - Szenario 2



- Kommunale Einrichtung auf Festgelände „Gänswasen“



Bauhof
= ca. 9.500 m²

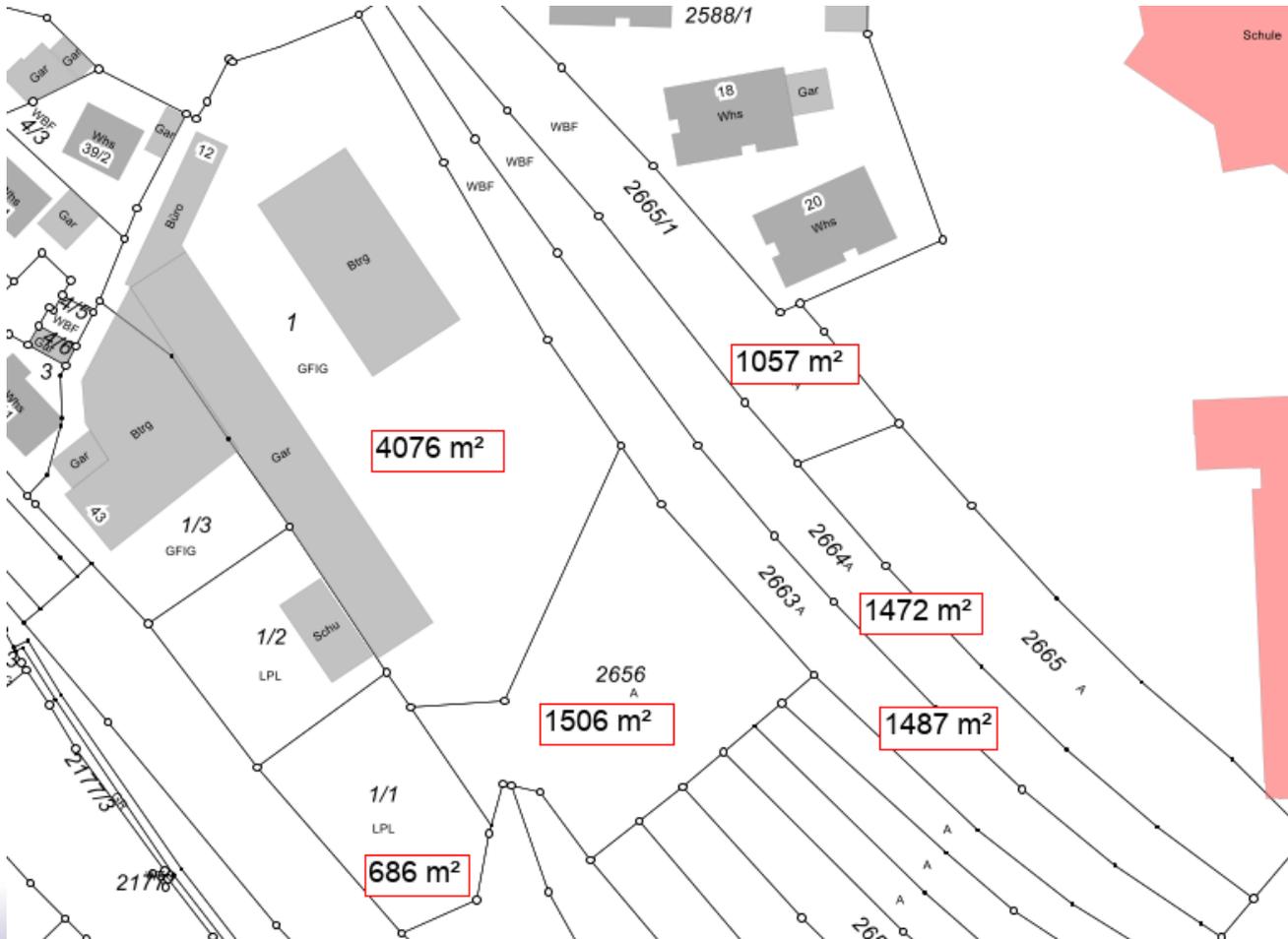
Baukosten

Neubau
= 5,5 Mio. €
= 1,0 Mio. € Zuschuss

4. Flächen für Wohnen - Szenario 2



- Verkauf ehemaliger Standort Bauhof + Nebenflächen



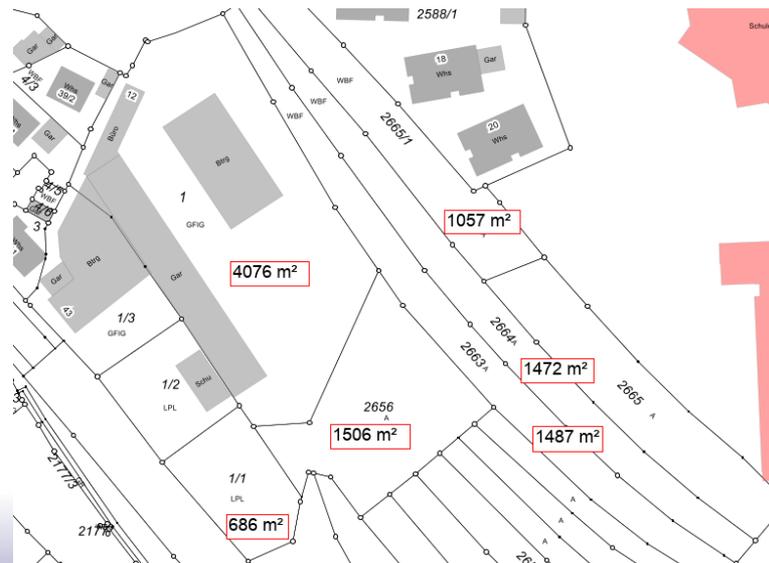
ca. 6.000 m²
Wohnbauland
= bei Ansatz
eines Netto-
Ertrages von
325 € / m²

= 2,0 Mio. €

4. Flächen für Wohnen - Szenario 3



- Neubau Bauhof im Gewerbegebiet Heusee II
- Verkauf ehemaliger Standort Bauhof + Nebenflächen



Finanzielle Belastung - grobe Darstellung



Ortsentwicklung - Konzept für Standorte	Ost ohne kommunaler Maßnahme	Ost mit kommunaler Maßnahme	Neubau Bauhof Heusee II
Einnahmen			
Verkauf Gewerbefläche "Gänswasen"	6.325.000,00 €	4.600.000,00 €	- €
Verkauf Gewerbeflächen "Heusee II"		1.280.000,00 €	- €
Verkauf Wohnbaufläche "Kantstraße"	- €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €
Zuschüsse/Zuweisungen	750.000,00 €	1.750.000,00 €	1.000.000,00 €
Einnahmen Gesamt	7.075.000,00 €	9.630.000,00 €	3.000.000,00 €
Ausgaben			
Grunderwerb Sport- und Freizeitgelände Ost	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	- €
Allwettersportplatz & Sportplatz (Neubau)	2.450.000,00 €	2.450.000,00 €	- €
Vereinsheim / Lagerhalle / Festgelände - Vereinsheim + Außenanlagen & Parken - Kalthalle / Lagerhalle + Außenanlagen - Festgelände (Festzelt + Aussteller)	3.600.000,00 €	3.600.000,00 €	- €
Äußere Erschließung (Gehweg/Straßenbel./RW)	700.000,00 €	700.000,00 €	- €
Retentionsbecken Sportgelände	275.000,00 €	275.000,00 €	- €
Neubau Bauhof	- €	4.800.000,00 €	5.550.000,00 €
Rückbaukosten "Gänswasen"	250.000,00 €	250.000,00 €	- €
Allgemein (Bplan, Gutachten, etc.)	150.000,00 €	150.000,00 €	- €
Ausgaben Gesamt	8.425.000,00 €	13.225.000,00 €	5.550.000,00 €
Ergebnis	- 1.350.000,00 €	- 3.595.000,00 €	- 2.550.000,00 €
Schaffung gewerblicher Fläche in m²	27.500	26.000	0
Schaffung Wohnbaufläche in m²	0	6.000	6.000

Finanzielle Belastung - grobe Darstellung



- Dauerhafte Verbesserung Ergebnishaushalt:
 - Minderaufwendungen
 - Miete Lager (30.000 € p.a.)
 - Transportkosten Bauhof (ins. Plüderhäuser Festtage)

 - Mehrerträge
 - Gewerbesteuer
 - Gemeindeanteil an der Einkommensteuer

Finanzielle Belastung - grobe Darstellung



▪ Nachrichtlich Vollausbau:

– 1. BA Gewerbegebiet Ost: 0,6 Mio. €

→ Finanzierung über Baugebiet

– 2. BA Freizeitgelände: 1,4 Mio. €

– 3. BA Badensee bis Gemarkungsende: 1,0 Mio. €

→ nicht vorgesehen

Kosten der Erschließung (ins. Straße, Abwasser, Wasser, Strom)

Abwägung Vor- und Nachteile



Nachteile	Vorteile
Verlagerung Sportanlagen	Neubau Vereinsheim inkl. Fitnessbereich / Lagerhalle / Geschäftsräume SVP ? → Erweiterung 2. Stock für Vereine ?
Verlagerung Festgelände	Festtage: Entfallen Lagerhallenmiete (30.000 € p.a.) Entfallen der Transporte (Bauhof) Nutzung Sanitäreinrichtung Vereinsheim Festgelände: Erneuerung / Optimierung Festinfrastruktur Wohngebiete weiter weg (Lärm)
Umfangreicher Entscheidungsprozess & teilw. Vorfinanzierung → Frühzeitige Behördenbeteiligung	Stufenweise umsetzbar → Mittelfristige Finanzplanung

Abwägung Vor- und Nachteile



Nachteile	Vorteile
<p>Gewerbefläche „Gänswasen“ → Wohnbebauung Birkenallee → Abstand Gewässer</p>	<p>deutlich mehr gewerbliche Fläche d.h. mehr Arbeitsplätze, mehr Gewerbesteuer, mehr Anteile an der Einkommenssteuer</p>
<p>Thematik „Hochwasser“ → Überschwemmungsgebiet → Gutachten notwendig → Retentionsräume schaffen</p>	<p>Gewerbeansiedlung „Heusee II“ Gewerbeansiedlung „Gänswasen“ Wohnbebauung Kantstraße Bauhof in gewerbliche Umgebung / Gemeinbedarfsbereich</p>
	<p>Sport + Freizeit zusammenführen</p> <p>Gewerbe + Bauhof zusammenführen</p> <p>Schaffung von Synergien</p>

Stufenplan



Schritt 1:

- Neubau Sportplatz + Vereinsheim im Sport- und Freizeitgelände Ost
- Verkauf Bauplatz „Heusee II“

Schritt 2:

- Abbruch Vereinsheim + Sportplatz „Gänswasen“
- Neubau Allwettersportplatz (Ost) + Neubau Bauhof

Schritt 3:

- Abbruch Bauhof & Abbruch Allwettersportplatz „Gänswasen“

Schritt 4:

- Verkauf ehemaliger Bauhof für Wohnen
- Verkauf „Gänswasen“ für Gewerbe

Maßnahmen zur Ortsentwicklung



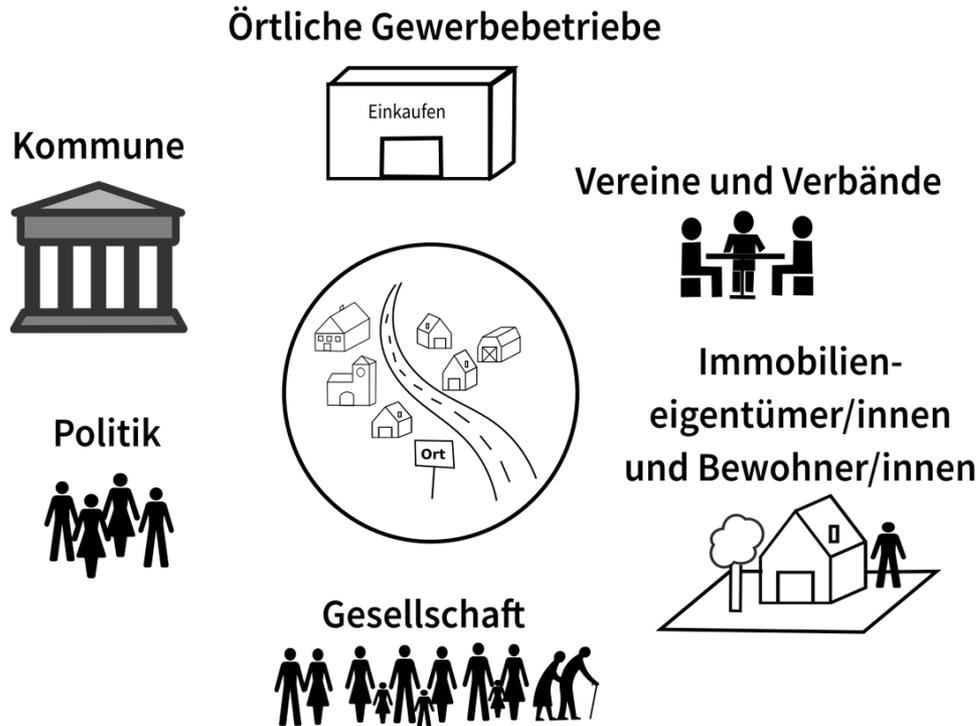
Vorschlag über weiteres Vorgehen:

- Thematisierung in Klausurtagung ✓
- Erste Besprechung mit Landratsamt (Finanzierung / Planungsrecht) ✓
- Information an SVP / ARGE ✓
- Öffentliche Beratung im Gemeinderat / Auftrag zur Vorplanung
- Vorplanung (Einbindung SVP / ARGE)
- Grundsatzentscheidung

„Wenn der Wind der Veränderung weht, bauen die einen Mauern und die anderen Windmühlen.“

→ Mut zur Veränderung von den politischen Entscheidungsträgern !

Akteure der Ortsentwicklung



„Nichts ist so beständig wie der Wandel.“

Heraklit von Ephesus, 535-475 v. Chr.



Maßnahmen zur Ortsentwicklung - Sport- und Freizeitgelände Ost

28.07.2022